

# ФОРМИРОВАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТРОИМЫХ КВАРТИР В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РОЛИ ДАННОГО НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СЕТИ ПОСЕЛЕНИЙ

П.И.Абони

В наши дни анализ жизненных условий, образа жизни и жизненного уровня стоит в центре исследования многих отраслей науки. Поскольку перечисленные категории имеют интердисциплинарный характер, понятно, что наиболее правдиво отражающие реальное положение результаты получаются тогда, когда, соответственно характеру изучаемой категории, исследование включает всесторонний подход к анализируемой проблеме. Уже из самого характера нашей темы очевидно, что соответствующему синтезу должен предшествовать обстоятельный анализ.

Понятие жизненные условия в общественном мнении и в специальной литературе определяются по-разному, в более узком или более широком смысле, однако общим является то, что особое значение уделяется квартирным условиям. Квартирные условия являются важным критерием жизненного уровня и образа жизни.

Из факторов изменения квартирных условий мы остановимся здесь лишь на вопросе жилищного строительства и не включаем в исследование проблемы техухода, обновления и другие вопросы квартирного хозяйствования.

Для нашей страны не являются традиционными обобщающие исследования по вопросу квартирного хозяйствования, в центре которых стоят интересы населенного пункта. К тому же мы располагаем сравнительно узкой базой статистической информации. Это, понятно, ограничивает возможности наших исследований.

Известно, что в Венгрии как в период освобождения, так и в последующие десятилетия обеспеченность квартирами была очень невыровненной по отдельным населенным пунктам. Тем не менее в дальнейшем мы, отвлекаясь от исходного положения, рассматриваем лишь формирование качественных и количественных показателей вновь построенных квартир.

В первую очередь, рассмотрим, какова территориальная дифференциация относительно обеспеченности новыми квартирами за период с 1960 по 1980 гг. В качестве показателя выбрали число вновь построенных квартир на 1000 жителей, а в качестве территориальной единицы — область.

В период с 1960 до 1970 гг. наибольшая динамичность жилищного строительства в этом отношении наблюдалась в областях Комаром и Саболч-Сатмар, затем следовали области Дер-Шопрон, Зала, Пешт и Хевеш, в то время как наименьшая динамичность была отмечена в областях Бекеш и Толна.

В период с 1970 по 1980 гг. положение изменилось. В этот период самый высокий показатель вновь построенных квартир на 1000 жителей был в областях Чонград и Саболч-Сатмар, а самый минимальный — в областях Ноград, Толна и Бараня.

Наиболее высокими показателями жилищного строительства, полученными в качестве средних за рассматриваемые два десятилетия, отличается область Саболч-Сатмар, к следующей категории относятся Дер-Шопрон и Комаром, а наиболее низкими — области Бараня и Толна (таблица 1.). Хотя эти показатели интенсивности строительства, полученные в среднем для территорий почти в 5000 км<sup>2</sup>, включают огромные различия в пределах одной территории, тем не менее, как и прочие средние данные и показатели подобного типа, они сравнительно хорошо отражают динамику жилищного строительства отдельных территорий. Поскольку показатель комфортности

Таблица 1  
Число вновь построенных квартир на 1000 жителей по областям

Область	1960—1970	1970—1980	1960—1980
Бараня	54,9	67,4	118,4
Бач-Кишкун	56,1	83,7	139,9
Бекеш	50,1	81,6	132,2
Боршод-Аб,-Земплен	64,4	78,4	140,6
Чонград	53,3	101,5	153,6
Фейер	65,4	88,2	149,2
Дер-Шопрон	71,1	92,0	159,1
Хайду-Бихар	143,9	185,9	311,8
Хевеш	68,5	75,7	142,3
Комаром	79,4	84,0	158,9
Ноград	67,2	68,9	134,5
Пешт	70,0	86,9	150,1
Шомодь	58,9	75,2	133,6
Саболч-Сатмар	61,6	93,0	152,5
Сольнок	61,1	84,2	144,7
Толна	49,1	67,0	114,8
Ваш	62,7	79,3	140,3
Веспрем	65,6	82,9	145,4
Зала	70,3	78,8	146,2
Будапешт	49,9	102,9	151,4
<b>Всего</b>	<b>60,5</b>	<b>87,2</b>	<b>145,6</b>

новых квартир обычно выше старых, справедливым можно считать вывод, что там, где темп жилищного строительства был наиболее динамичным в пересчете на 1000 жителей, там сложилось наиболее благоприятное положение относительно обеспеченности населения квартирами, а, следовательно, наиболее благоприятные жизненные условия.

Естественно, не безразличен и тот факт, какой отрезок изучаемого двадцатилетнего периода отличался наибольшим процентом построенных квартир, поскольку известно, что качественные показатели жилищного строительства постоянно улучшаются. В настоящее время в среднем по стране более половины новых квартир строятся с применением современных (панельных, блочных, железобетонных и прочие) несущих стальных конструкций. Особенно высок процент построенных на основе такой технологии квартир (90%) в случае квартир, финансируемых государством, в то время как около 70% квартир, построенных на собственные средства, строится с применением традиционной технологии.

В течение анализируемых двух десятилетий улучшилась и оснащенность квартир, повысился интерес к квартирам из 3 и более комнат, повысилось число комнат. Возросла и средняя площадь квартир (так, в 1980 г. средняя площадь квартир составила 67 м<sup>2</sup>, в том числе квартир государственного финансирования — в среднем 54 м<sup>2</sup>, а построенных на собственные средства — 74 м<sup>2</sup>).

Отдельно мы остановились на вопросе о том, какова территориальная дифференциация построенных новых квартир в течение последних двух десятилетий отдельно и вместе (таблица 2.). Естественно, последовательность, получаемая на основе абсолютных показателей, значительно отличается от той последовательности, которая вырисовывается на основе удельных показателей.

По абсолютным показателям как в период с 1960 по 1970 гг., так и с 1970 по 1980 гг. на первом месте стоит область Пешт, за которой следует Боршод-Абауй-Земплен. Далее последовательность такая: в первый период — Саболч-Сатмар, Хайду-Бихар, Бач-Кискун, Дер-Шопрон, Сольнок и Бараня, а во второй период — Саболч-Сатмар, Хайду-Бихар, Бач-Кишкун, далее, Чонград, Комаром, Хевеш.

На последнем месте по абсолютным показателям в обоих случаях стоят области Толна и Ноград. Приблизительно такая же последовательность наблюдается на основе сводных данных за 1960–1980 гг.

В общем можно сказать, что во всех областях страны за период с 1970 по 1980 гг. было построено больше квартир, чем в шестидесятые годы, однако в отношении темпа жилищного строительства наблюдалась большая дифференцированность по областям. Так, например, если в области Хевеш число построенных квартир возросло с 23308 до 26554, то в Будапеште соответственно с 99938 до 212003.

Из числа построенных в 1982 году квартир 4,9% составляют однокомнатные, 47,0% — двухкомнатные и 48,1% — трехкомнатные и т.д. квартиры.

Таблица 2  
Формирование численности построенных квартир по областям

Область	1960—1970	1970—1980	1960—1980
Бараня	23.281	28.117	79.398
Бач-Кишкун	31.961	47.671	79.632
Бекеш	22.121	35.673	57.794
Боршод-Аб.-Земплен	50.297	63.518	113.815
Чонград	23.773	46.339	70.112
Фейер	25.700	37.228	62.928
Дер-Шопрон	28.794	39.487	68.281
Хайду-Бихар	35.461	52.390	87.851
Хевеш	23.308	26.554	49.862
Комаром	24.079	27.006	51.085
Ноград	15.771	16.558	32.329
Пешт	61.527	84.690	146.217
Шомодь	21.042	27.115	48.157
Саболч	35.344	55.231	90.575
Сольнок	27.037	37.634	64.671
Толна	12.721	17.854	30.575
Ваш	17.413	22.661	40.074
Веспрем	24.137	32.065	56.202
Зала	21.393	25.012	46.405
Будапешт	99.938	212.003	311.941
Всего	625.098	934.806	1.559.904

Все квартиры снабжены электричеством, 99,0% водопроводом, 98,8% имеют ванную, 98,7% туалет со сливом, 98,7% имеют свою канализацию и очиститель, 41,1% имеют газопровод. Однако в отношении территориального распределения имелась, естественно, невыровненность.

Мы составили сводную таблицу распределения всех построенных в 1982 году квартир по группам населенных пунктов (таблица 3). Как показывают данные таблицы, около 22% всех построенных квартир приходится на Будапешт, 43% — на другие города и 35% — на сельские местности. Однако большие отклонения наблюдались относительно удельного веса квартир с центральным отоплением: 91% их приходится на Будапешт и другие города. Что касается снабжения горячей водой, из числа квартир, построенных в сельских местностях, такие квартиры составили всего 4,2%.

Формирование количества и качества новых квартир в населенных пунктах, стоящих на разных степенях иерархии

Строящиеся новые благоустроенные квартиры значительно «омолаживают», усовершенствуют квартирный фонд данного населенного пункта и, естественно, оказывают существенное влияние на жизненные условия населения, степень которого зависит от темпа жилищного строительства.

Таблица 3  
Обеспеченность паровым отоплением и горячей водой  
(построенные в 1982 г. квартиры)

Наименование	Будапешт	Другие города	Сельские местн.	Всего
Общее количество построенных квартир	16848	32124	26584	75556
Из них с центральным отоплением	13741	20799	3439	37979
Из них:				
от теплоцентрали	12122	15570	970	28662
блоковое	84	2274	465	2822
инд. котельная	1534	2953	1998	6485
термальное	1	2	7	10
Число квартир с индивидуальным отоплением	3092	10174	15418	28684
Из них:				
поквартирное	1720	5210	8842	15772
газ	1094	2615	410	4119
электричество	62	207	402	671
жидким топливом	216	2142	5764	8122
С горячей водой от теплоцентрали	12729	19562	1420	33711
С горячей водой от инд. источника	4093	10961	20098	35152

В дальнейшем мы стремимся осветить вопрос о том, в какой степени количество и качество квартир, строящихся в стоящих на разных уровнях иерархии населенных пунктах, способствует улучшению жизненного уровня населения. Показатели, полученные нами на основе исходных данных на 1982 год, приведены в таблицу 4.

Количество построенных в 1982 году новых квартир на 1000 жителей также отличается большой территориальной дифференциацией и показывает значительные отклонения от той последовательности областей страны по удельному жилищному строительству, которое сложилось в рассматриваемые ранее десятилетия. Данные относительно интенсивности жилищного строительства по областям приводятся в таблице 5.

Таблица 4  
Некоторые показатели жилищного строительства по категориям населенных пунктов  
(1982)

Наименование	Число постр. квартир	% 3-х и более комн. квартир	Площадь квартиры в м <sup>2</sup>
Столица страны			
Будапешт	16848	2249	58,5
Первостепенные центры особого значения			
Дебрецен	1847	576	62,7
Дёр	937	275	65,3
Мишкольц	1688	397	60,1
Печ	1600	474	59,0
Сегед	1851	343	61,4
Первостепенные центры			
Бекешчаба	737	260	65,1
Капошвар	555	112	66,4
Кечкемет	1210	138	57,5
Ниредьхаза	1153	328	64,6
Секешфехервар	1241	203	62,0
Сольнок	672	224	64,5
Сомбатхей	292	108	71,2
Первостепенные соцентры			
Байа	424	124	66,0
Дунайварош	428	49	56,9
Эгер	722	125	57,0
Ходмэзэвашархей	362	29	61,6
Надьканижа	467	154	66,6
Шалготарьян	267	86	52,1
Шопрон	263	80	74,1
Сексард	494	98	63,2
Татабания	348	85	56,5
Веспрем	549	159	64,9
Залазгерсег	547	138	68,0
Центры среднего значения			
Айха	180	54	62,1
Балашшадярмат	186	67	77,1
Барч	86	31	72,8
Береттёуйфалу	232	71	71,2
Боньхад	255	34	64,0
Цеглед	444	53	64,9
Чонград	70	21	67,1
Чорна	94	58	93,9
Домбовар	156	71	77,3
Дорог			
Энч			
Эстергом	107	25	73,2
Гёделлё	184	59	76,6
Дёнцёш	309	54	63,8
Дюла	130	74	86,5

Наименование	Число постр. квартир	% 3-х и более комн. квартир	Площадь квартиры в м <sup>2</sup>
Хайдубесёрмень	190	65	71,4
Хайдунанаш	286	35	65,1
Хайдусобосло	179	82	81,5
Хатван	157	84	82,6
Ясберень	228	70	70,5
Калоча	155	64	82,8
Карцаг	141	55	80,9
Казинцбарцика	290	59	60,7
Кестхей	341	52	65,3
Кишкёреш	108	61	87,9
Кишкунфелдьхаза	238	31	63,7
Кискунхалаш	195	72	74,4
Кишварда	134	53	79,4
Комаром	201	68	68,5
Комло	135	53	66,2
Кёрменд	22	16	99,1
Ленинварош	173	14	53,7
Ленти	114	45	72,4
Мако	43	18	88,7
Марцали	58	36	98,4
Матесалка	150	42	68,2
Мезэкёвеш	112	78	93,3
Мезётур	181	62	76,5
Мохач	183	38	67,3
Мошонмадяровар	287	44	63,6
Надьатад	289	40	52,7
Нирбатор	106	41	74,5
Орошхаза	117	54	82,4
Озд	195	67	66,1
Пакш	325	90	69,1
Папа	89	56	86,7
Шарвар	245	42	62,3
Шаторальяуйхей	69	50	80,5
Шиклош	63	29	81,4
Шнофок	203	74	70,7
Сентеш	390	137	65,6
Сигетвар	109	44	79,7
Таполца	27	21	87,8
Тата	133	46	74,7
Вац	365	89	65,8
Варпалота	79	49	93,6
Соцентры среднего значения			
Бекеш	255	37	65,6
Сарваш	67	21	76,3
Шаронпатак	47	36	98,0
Капувар	65	48	103,5
Орослань	125	30	70,5
Надькёрес	64	24	80,2

Наименование	Число постр. квартир	% 3-х и более комн. квартир	Площадь квартиры в м <sup>2</sup>
Сентэндре	316	49	62,1
Фэжердярат	81	35	81,0
Вашарошнамень	70	32	79,0
Кишуйсалаш	78	23	79,3
Тёрёксентмиклош	134	19	70,9
Туркеве	189	37	74,9
Целдёмёлк	73	24	64,9
Кёсег	70	11	72,6
Балатонфюред	102	72	95,5

Таблица 5  
Темп жилищного строительства по областям  
(1982 г.)

Область	Число квартир на 1000 жителей	
Веспрем, Ваш	—	5,0
Боршод-Абауй-Земплен, Шомодь	5,1	— 6,0
Дёр-Шопрон, Комаром, Зала, Бараня, Ноград, Хевеш, Сольнок	6,1	— 7,0
Фэйер, Толна, Пешт, Бач-Кишкун, Чонград, Бекеш	7,1	— 8,0
Саболч-Сатмар, Будапешт	8,1	—

На основании приведенных в таблице 6. данных ясно видна отсталость жилищного строительства в областях Боршод-Абауй-Земплен, а также Веспрем, Ваш и Шомоды и его значительно более высокий темп в областях Алфельда. Отсюда следует, что жизненные условия населения Алфельда в силу жилищного строительства развиваются в направлении нивелляции.

В настоящей работе мы не останавливаемся на вопросе о том, в какой степени получение собственной квартиры затрагивает отдельные слои населения, ограничиваясь лишь рассмотрением вопроса о том, к каким изменениям жизненного уровня приводит получение новой квартиры как вообще, так и по отдельным группам населенных пунктов.



Таблица 6

Формирование количества вновь построенных квартир по категориям населенных пунктов (1982 г.)

Категория нас. пункта	Число постр.квартир
Центр страны — Будапешт	16.848
Особо важные центры высшуровня	7.924
Центры высшего уровня	5.860
Соцентры высш.уровня	5.071
Центры средн. уровня	9.538
Соцентры средн. уровня	1.736

#### Формирование площади новых квартир по категориям населенных пунктов

Как оказалось, средняя площадь новых квартир в отдельных населенных пунктах и даже в разных категориях их показывает неожиданно большие расхождения (таблица 7).

Наибольшими отклонениями в формировании размера (площади) квартир отличаются соцентры высшего уровня (Шалготарьян) и центры среднего уровня (Надьатад). Минимальный показатель оказался самым высоким в случае соцентров среднего уровня. Максимальный крайний показатель наблюдается в категории соцентров среднего уровня (Жапувар) и в группе центров среднего уровня (Кёрменд).

Если средняя площадь построенных в Будапеште новых квартир составляла 58,5 м<sup>2</sup>, то средние показатели площади новых квартир по отдельным категориям составляли соответственно: в особо важных центрах высшего уровня — 61,39 м<sup>2</sup>, в центрах высшего уровня — 64,96 м<sup>2</sup> и в соцентрах высшего уровня — 62,00 м<sup>2</sup>. В то же время средняя площади новых квартир в категории соцентров среднего уровня оказалась намного больше — 73,78 м<sup>2</sup>.

Таблица 7

Отклонения в средней площади новых квартир (м<sup>2</sup>)

Категория	Мин. площ.	Макс. площ.
Центр страны	58,5	58,5
Особоважные центры высш. уровня	59,0	65,2
Центры высшего уровня	57,5	71,2
Соцентры высш. уровня	62,1	74,1
Центры средн. уровня	52,7	99,1
Соцентры средн. уровня	62,1	103,5

*Формирование численности трех- и более комнатных квартир в общем числе новых квартир по категориям населенных пунктов*

Заслуживает внимания и вопрос о том, какой процент вновь построенных квартир составляют квартиры в три и больше комнат как по отдельным населенным пунктам, так и по их категориям.

Полученные нами результаты отражены в таблице 8.

Таблица 8  
% трех- и более комнатных квартир в общем числе квартир, построенных в 1982 г.

Категория нас. пункт.	Процент трех- и более комн. квартир от общего кол.-ва
Центр страны	13,34
Особо важные центры высш. уровня	26,06
Центры высшего уровня	23,43
Соцентры высшего уровня	22,22
Центры средн. уровня	30,38
Соцентры средн. уровня	28,68

Как это видно на основании данных таблиц 8, в отношении процента трех- и более комнатных квартир ведущее место занимают центры среднего уровня, далее следуют соцентры среднего уровня, а затем — особо важные центры высшего уровня. Столица отличается самым низким показателем. Это свидетельствует о том, что имеющиеся и в настоящее время в Будапеште нехватку квартир удовлетворяют за счет строительства большого числа меньших квартир. В группе же центров среднего уровня и соцентров среднего уровня значительно больше число семейных особняков с садом и с большим числом комнат.

Одновременно это означает и то, что в случае этих двух полседних категорий на смену массовому жилищному строительству приходят стремления более высококачественного, удовлетворяющего более высокие запросы строительства.

Резюмируя результаты исследований, проведенных по отдельным категориям населенных пунктов, можно сделать вывод, что на основании таких показателей жилищного строительства, как число комнат и средняя площадь квартиры, ведущими являются центры и соцентры среднего уровня. В то же время следует подчеркнуть, что для жилищного строительства в Будапеште характерно большое число квартир с нижесредней площадью, что ухудшает средние показатели столицы. В результате этого сложилось такое положение, что процент трех- и более комнатных квартир в общем числе строящихся квартир в Будапеште не составляет и половины (13,34%) от соответствующего процента центров среднего уровня (30,38%) и соцентров среднего уровня (26,68%).

Таким образом, исходя из того, что численность получающих новые квартиры семей по категориям населенных пунктов в основном подобная, следует предполагать, что у значительной части жителей столицы, получивших новую квартиру, наблюдается лишь временное улучшение жизненных условий — большая вероятность того, что владельцы новых квартир очень скоро будут ожидать дальнейшего улучшения жизненных условий от качественного обмена квартиры. Вот почему вместо количественного подхода к проблеме жилищного строительства на предний план все более выдвигается качественный подход. Не преувеличивая роли количества комнат в квартире и ее площади, в формировании условий жизни, следует, однако, признать, что эти показатели заслуживают серьезного внимания.

### Литература

- Венгерский Статистический справочник. 1982. Статистическое Изд.-во, Будапешт, 1983.  
Ежегодник квартирной статистики. 1982. Центральное Статистическое Бюро  
Промышленный и строительный статистический вестник